

## Poikkeamisluvan käsittely kiinteistölle 16-419-9-118 Toukola

KHALL 21.03.2022 § 67  
108/10.03.00/2022

### Hakemus

Hakija omistaa tilan 16-419-9-118 TOUKOLA (lainhuutotodistus 11.3.2022) Ruotsalaisen Rutalahden rannalla. Tilan pinta-ala on 2762 m<sup>2</sup>. Kiinteistö on muodostunut 5.1.2021. Sen rantaviivan pituus on peruskartalta mitattuna noin 40 metriä.

Kiinteistölle haetaan poikkeamislupaa uuden vapaa-ajan asuinrakennuksen (78,5 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseksi noin 35 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Hakijan mukaan tarkoituksena on toteuttaa 1,5-kerroksinen hirsirakenteinen vapaa-ajan asunto, jonka käyttövesi on tarkoitus nostaa pumpulla järvestä ja harmaat jätevedet imeytetään maahan. Paikalle on tarkoitus toteuttaa kuivakäymälä.

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavilla syillä:

- kiinteistön käytön tarpeet muuttuneet, olemassa olevan rakennuspaikan kehittäminen
- majoitustilan lisätarve, nykyinen 24 m<sup>2</sup> saunamökki ei riitä
- mökki sijoittuisi vähintään 35 metrin etäisyydelle rantaviivasta ylös rinteeseen päälle, rannassa säilyisi puustoa, joten ei vaikuttaisi merkittävästi rantamaisemaan

Kiinteistöllä sijaitsee kunnan rakennustietojärjestelmän mukaan ainoastaan 24 k-m<sup>2</sup> suuruinen vapaa-ajan asuinrakennus. Yhteenlaskettu käytetty kerrosala on siis kiinteistöllä 24 k-m<sup>2</sup>. Poikkeamislupahakemuksen mukaisen hankkeen toteutumisen jälkeen yhteenlaskettu käytetty kerrosala olisi noin 102,5 k-m<sup>2</sup>.

Kiinteistö ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Kiinteistölle johtaa tieyhteys, Oinaskalliontie.

### Kaava- ja lupatilanne

Kiinteistöllä ei ole rakentamista suoraan ohjaavaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa eikä myöskään ranta-asemakaavaa.

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 14.5.2019) kiinteistö sijaitsee maaseutumaiseksi luokitellulla alueella, johon ei kohdistu alueiden käytön kehittämistarpeita, erityisominaisuuksia, aluevarauksia eikä viiva- tai kohdemerkintöjä.

Kiinteistö oli mukana aiemmin laadinnassa olleessa Ruotsalaisen rantaosayleiskaavassa, joka kuitenkin kaatui oikeuskäsittelyissä vuonna 2018. Rantaosayleiskaavaehdotuksessa kiinteistö oli merkattu RA-alueeksi, jolle oli osoitettu yksi olemassa oleva rakennuspaikka. Sisämaan puoleinen osa kiinteistöstä oli osoitettu M- eli maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. RA-alueilla rakennusoikeus olisi kaavan mukaan ollut 6 % rakennuspaikan

pinta-alasta, kuitenkin vähintään 130 k-m<sup>2</sup> ja enintään 250 k-m<sup>2</sup>. Kaavamääräyksen mukaan ranta-alueen rakennuspaikalle olisi saanut rakentaa yksiasuntoisen, enintään 150 k-m<sup>2</sup> suuruisen lomarakennuksen, korkeintaan 30 k-m<sup>2</sup> suuruisen vierasmajan, enintään 25 k-m<sup>2</sup> saunan ja muita talousrakennuksia niin, että rakennusten kokonaislukumäärä olisi saanut olla korkeintaan viisi.

Rantaosayleiskaavaa varten laadittiin emätilakohtainen mitoitustarkastelu (29.5.2017), jossa hakemuksen kohteena olevan tilan 9:118 (nykyinen rakennuspaikka 9:118 on muodostunut 5.1.2021 lisämaan ostolla sisämaan puolelta) muodostajakiinteistö on ollut vuonna 2021 lakannut kiinteistö 9:73 TOUKOLA. Emätilatarkastelussa kiinteistöllä 9:73 oli merkitty yksi jo toteutunut, olemassa oleva rakennuspaikka.

9:73 TOUKOLA muodostui vuonna 1975 emätilasta 9:49 VELJESRANTA, jolla oli peruskartalta mitattua rantaviivaa n. 239 metriä. Muunnettua rantaviivaa oli niin ikään n. 239 metriä. Mitoituksella 7 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviiva-km emätilan laskennallinen rakennusoikeus oli 1,67 ≈ 2 paikkaa. Emätilalle on kuitenkin jo vuonna 1975 muodostunut 5 rakennettua lohkotilaa eli tällä hetkellä emätilalla on 5 jo olemassa olevaa rakennuspaikkaa, vaikka emätilamitoitus on ylittynyt kolmella paikalla.

Kiinteistöllä 9:118 on näin ollen yksi olemassa oleva rakennuspaikka.

### **Poikkeaminen**

Alue sijaitsee vesistön rantavyöhykkeellä, eikä sillä ole ranta-asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 72 §). Tämän vuoksi hankkeelle on haettava MRL 171 §:n mukaista poikkeamislupaa.

### **Rakennusjärjestys**

Kunnanvaltuuston 10.10.2011 hyväksymän ja 1.1.2012 voimaan tulleen Asikkalan rakennusjärjestyksen mukaan rantarakentamisesta todetaan seuraavaa:

*Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enimmillään 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 130 k-m<sup>2</sup>.*

*Yleisen vesi- ja viemäriverkon ulkopuolella sijaitsevan asuin- ja lomakäyttöön tarkoitetun rakennuspaikan on oltava riittävä vedenhankintaan ja jätevesien käsittelyyn sekä tarvittavalle rakennusmäärälle pihajärjestelyineen. Rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 2000 m<sup>2</sup>.*

*Vesistön rannalla uuden rantaan rajoittuvan tai enintään 50 metrin etäisyydelle siitä sijaitsevan uuden rakennuspaikan pinta-ala pitää olla vähintään 3000 m<sup>2</sup>, ja rantaan rajoittuvan tai enintään 50 metrin etäisyydellä siitä sijaitsevan rakennuspaikan rantaa kohti suuntautuvien rajojen rannanpuoleisten rajapisteiden välimatkan on oltava vähintään 50 metriä.*

Rakennusta ei saa rakentaa tulvavesirajan alapuolelle. Kiinteistön kaikkien rakennusten alimman lattiatason on oltava vähintään 1 m ylävesirajaa korkeammalla. Jos tulvavesirajaa ei tunneta, on alimman lattiatason oltava vähintään 1,5 metriä keskivedenkorkeuden yläpuolella.

Rakennuspaikalle sallitaan enintään yksi 1½ kerroksinen asuinrakennus tai loma-asunto. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa vierasmajan sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusten kokonaislukumäärä saa olla korkeintaan viisi.

Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on, mikäli maastonmuodosta, maaperästä tai muusta luonnonmukaisesta lähtökohdasta ei muuta johdu, oltava vähintään 25 metriä. Pohjapinta-alaltaan yli 150 m<sup>2</sup> tulee sijoittaa vähintään 50 metrin päähän rantaviivasta, ellei maasto-olosuhteista muuta johdu.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m<sup>2</sup>, saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee kuitenkin olla vähintään 10 metriä ja rakennuksen enimmäisharjankorkeus saa olla enintään 3,5 metriä. Kyseisten saunarakennuksen pohjapinta-ala saa olla korkeintaan 40 m<sup>2</sup>. Yli 25 metrin päähän rannasta tulevat saunat voivat olla korkeintaan 35 k-m<sup>2</sup>. Saunarakennuksen saunan ja pesuhuoneen osuus on oltava vähintään 1/3 osa rakennuksen kerrosalasta.

Alle 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja, grillikatoksia tai muita sellaisia rakennelmia, jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa.

Rakennusten etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla on oltava sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennuksen korkeusaseman, muodon, ulkomateriaalien ja värityksen sopeutumiseen ympäristöön on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten ja rantaviivan välisellä vyöhykkeellä on säästettävä tai sinne on istutettava suojaavaa puustoa, ellei maisemasta muuta johdu. Ilman lupamenettelyä rakennuspaikalle saadaan rakentaa korkeintaan kaksi rakennelmaa.

Rakennusjärjestyksen 8 §:ssä säädetään etäisyydestä naapuriin seuraavaa:

Rakennuksen etäisyys toisen omistamasta ja hallitsemasta maasta on oltava yhtä suuri kuin rakennuksen harjakorkeus, kuitenkin vähintään viisi (5) metriä.

Rakennusta ei saa ilman naapurin suostumusta tai erityistä syytä rakentaa viittä metriä rajasta ja kymmentä metriä lähemmäs naapurin rakennusta (MRA 57 § 3 mom.).

## Naapurien kuuleminen

Naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu poikkeamisluvan edellyttämällä tavalla (MRL 173 § ja MRA 86 §), ja heille on varattu mahdollisuus mielipiteen esittämiseen. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Kuullut naapurikiinteistöt ovat 16-419-9-72, 16-419-9-99 ja 16-419-9-114.

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Heikki Manninen, p. 044 778 0270, heikki.manninen(at)asikkala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää myöntää poikkeamisluvan ehdollisena.

Ehto on esitetty päätösesityksen lopuksi. Hakemuksessa esiintuotujen ja valmistelun aikana esiin tulleiden seikkojen, kaavallisen tilanteen ja kunnan rakennusjärjestyksen sisältö huomioiden, voidaan katsoa, että haettu hanke ei aiheuta MRL 171 §:ssä mainittuja kielteisiä vaikutuksia. Poikkeaminen

- 1) Ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Kiinteistö on muodostunut vuonna 2021, ja sille on muodostunut jo olemassa oleva omarantainen rakennuspaikka. Näin ollen voidaan katsoa, ettei kaavoitukselle aiheudu haittaa poikkeamisluvan mukaisesta toiminnasta, koska luvan myöntäminen hakemuksen mukaisesti ei voi johtaa uusien rakennuspaikkojen muodostumiseen. Myös kaavalla kiinteistölle osoitettaisiin rakennuspaikka.

Asikkalan kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti ranta-alueen rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enimmillään 6 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin vähintään 130 k-m<sup>2</sup>. Hakemuksen kohteena olevan kiinteistön tapauksessa tämä yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 165,7 k-m<sup>2</sup>. Esitetyn hankkeen toteutumisen jälkeen yhteenlaskettu käytetty kerrosala olisi kiinteistöllä noin 102,5 k-m<sup>2</sup>, joka on rakennusjärjestyksen osoittaman rakentamisen enimmäismäärän puitteissa. Uudisrakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta (noin 35 metriä) täyttää rakennusjärjestyksen vaatimukset. Uudisrakennuksen etäisyys naapureiden rajaan on riittävä asemapiirroksessa esitetyn mukaisesti.

Rakennusten kokonaislukumäärä pysyy rakennusjärjestyksen määräysten rajoissa.

Uudisasuinrakennus on tarkoitus sijoittaa 35 metrin etäisyydelle rantaviivasta, joten hankkeella voidaan katsoa olevan vähäisiä vaikutuksia rantamaisemaan. Rakennuspaikalla muodostuu vain harmaita jätevesiä, ja ne on tarkoitus imeyttää maahan.

Hakemuksessa esitetty hanke täydentää käyttötarkoitukseltaan alueen maankäyttöä luontevasti. Puuston säilymiseen rannassa on kiinnitettävä huomiota.

Koska vastaavan kaltainen poikkeaminen olisi mahdollista myöntää myös muulle vastaavassa asemassa olevalle maanomistajalle, voidaan katsoa, ettei maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus vaarannu poikkeamisen johdosta.

- 2) Ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistön välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita. Kiinteistöä lähinnä sijaitseva luonnonsuojelualue on Rutalahden lehmuslehto (LTA300005), noin 1,3 km kiinteistöstä etelään. Kiinteistön läheisyydessä ei sijaitse myöskään muita tunnistettuja erityisiä luontoarvoja, kuten metsälain 10 §:n mukaisia erityisiä elinympäristöjä.

Suomen ympäristökeskuksen arvio Ruotsalaisen ekologisesta tilasta Asikkalassa on hyvä (SYKE, 2022).

Kiinteistöllä on jo muodostunut olemassa oleva rakennuspaikka, ja ympäröivä ranta-alue on muodostunut vapaa-ajan alueeksi. Myös rakentamaton vapaata rantaviivaa on ympäristössä olevalla ranta-alueella. Alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

- 3) Ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole suojeltavia kohteita.

- 4) Ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai voi muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Haettu rakentaminen sopeutuu hyvin ympäristönsä maankäyttöön eikä se ylitä rakennusjärjestyksessä esitettyjä rakentamisen enimmäismääriä. Olemassa olevan rakennuspaikan kehittäminen hakemuksessa esitetyllä tavalla ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Tämä poikkeamispäätös ei johda ranta-alueella uuteen rakentamispaikkaan. Haettu rakentaminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua, sillä vastaavanlainen poikkeaminen on mahdollista myöntää myös muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille.

**Poikkeamisluvan ehtona** on, että rakennuspaikalla sijaitseva vanha 24 k-m<sup>2</sup> suuruinen vapaa-ajan asuinrakennus muutetaan käyttötarkoitukseltaan talousrakennukseksi. Uutta asuinrakennusta ei saa hyväksyä käyttöönsä, ennen kuin vanhan vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoitus on muutettu. Ehdon taustalla on, että Asikkalan kunnan rakennusjärjestyksen määräyksen (7 § kohta 3) mukaan rakennuspaikalla saa olla enintään yksi asuinrakennus tai loma-asunto.

Tämä poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta siitä päivästä laskien, kun se on saavuttanut lainvoiman. Poikkeamisluvan kohteelle on haettava rakennuslupa tässä ajassa.

Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on säädetyssä järjestyksessä haettava rakennuslupa ja saatava todistus poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta. Poikkeamispäätökseen merkittävän lainvoimaisuustodistuksen hakija saa 30 päivän kuluttua päätöksen antamisesta Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne hakijan on tämä päätös (pöytäkirjan ote muutoksenhakuohjeineen) sitä varten toimitettava, ensisijaisesti sähköpostitse.

#### **Hämeenlinnan hallinto-oikeus**

Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna  
sähköposti: hameenlinna.hao(at)oikeus.fi

Päätös tulee kunnan puolesta ilmoittaa viivytyksettä tiedoksi Hämeen ELY-keskukselle ja Asikkalan kunnan rakennusvalvonnalle.

Tästä päätöksestä peritään maksu päätöksen KHALL 6.11.2017 § 289 mukaisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Päätöksen antopäivä on 25.3.2022.